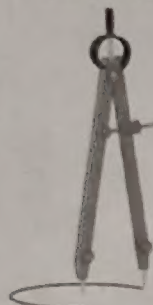
Pusat Belanja Baru Menjamur

Ada yang cuma satu, tapi ada yang sampai enam pusat belanja baru dalam satu area yang tidak seberapa luas.

Ketika perekonomian Indonesia mulai membaik setelah dihajar krisis, pusat perbelanjaan/perdagangan kembali marak dibangun. Tidak hanya di Jabotabek tapi juga sampai ke daerah-daerah di luar pulau Jawa. Bahkan pusat perbelanjaan/perdagangan yang dibangun di luar Jabotabek jumlahnya jauh lebih banyak.

Namun tidak semua daerah dilirik oleh para pengembang. Hanya daerah-daerah yang memiliki potensi yang besar saja yang dilirik. Daerah di pulau Jawa yang paling banyak dibangun pusat perbelanjaan adalah Bandung, dengan 5 unit pusat perbelanjaan. Sementara daerah di luar pulau Jawa yang paling banyak adalah Manado dengan 6 unit pusat perbelanjaan.

Bagaimana konsepnya? Sebagian besar tidak beda jauh dengan konsep pusat perbelanjaan yang sedang ramai dikembangkan di Jabotabek, yaitu memadukan tempat belanja dengan rekreasi atau hiburan. Jadilah, selain berupa kios atau toko, juga dilengkapi beragam fasilitas rekreasi dan hiburan yang sedang *ngetren* di kota besar, seperti permainan *bowling* dan *ice skating*.

Karena sudah masuk ke pasar sejak pertengahan tengah tahun lalu, beberapa di antaranya sudah mulai beroperasi. Sisanya ada yang masih bergiat menyelesaikan diri, tapi tidak sedikit pula yang sama sekali belum apa-apa dan bisa jadi jadwal operasinya mundur.

Nah, yang masih belum apa-apa ini utamanya disebabkan oleh masih kesulitan menarik tenan utama, yang pastinya berupa *department store*. Memang tidak bisa disangkal, dengan memangsa pasar kelas menengah—bahkan ada yang berani menyatakan kelas atas—membuat mereka hanya menjaring *department store* yang itu-itu saja. Untuk sekadar menyebut, Matahari, Lotus, Rimo atau D'Best. Kalau mau "merendah" sedikit Ramayana atau Pojok Busana. Matahari sendiri, karena berada dalam satu grup dengan Lippo, membuat *department store* ini dipastikan akan masuk ke mal dari grup tersebut.

Akibatnya, saat ini bisa dibilang pasar yang menentukan adalah peritel. Merekalah yang kemudian menentukan harga sewa ruang dari mal tersebut, bahkan sistem pembayarannya, seperti dengan sistem bagi hasil. Karena memang tidak ada pilihan, pengembang pun mau tidak mau harus menerima. Ya, daripada kosong dan tidak ada pengunjung yang mau datang.

Berikut ini, gambaran maraknya pembangunan pusat perbelanjaan di setiap daerah.

Bandung

Sejak tahun 2002 sampai saat ini ada 6 pusat perbelanjaan/perdagangan yang dibangun di Bandung. Tiga di antaranya sudah beroperasi, Bandung Trade Centre, ITC Kebon Kelapa PT Elsana Persada dan Mal Lingkar Selatan. Skala pusat perbelanjaan yang dibangun berkisar dari 14 ribu m2 sampai 40 ribu m2 dan kesemuanya memadukan tempat belanja/perdagangan dengan fasilitas hiburan.

Meski saat ini sudah banyak pusat belanja bertebaran di Bandung, para pengembang tetap percaya diri. Dasarnya, ketenaran Bandung, sebagai daerah tujuan wisata belanja. Anggapan itu memang beralasan namun banyak pengamat menilai jumlah perbelanjaan yang ada sudah cukup, sehingga bila ditambah lagi dikhawatirkan akan terjadi *oversupply*.

Jawa Tengah, Yogyakarta

Ketiga kota di Jawa Tengah itu dilirik pengembang karena dinilai perekonomiannya akan terus berkembang pesat, namun baru memiliki sedikit pusat perbelanjaan.

Ada dua pusat belanja yang dibangun sejak tahun lalu, yang sudah beroperasi, Rita Supermal dan Pasific Mall (rencananya Oktober ini).

Salah satu mal baru di Solo, Solo Grand Mal konon akan menjadi pusat perbelanjaan terbesar di kota tersebut. Jumlah unit kiosnya mencapai 301 dari lima lantai yang disewakan.

Melihat sudah perlunya pusat belanja khusu elektronik di kota Gudek, itulah alasan PT Kaidi Indojaya dan PT Enviro TEC membangun Yogyatronik Gondomanan. Pusat belanja 4 lantai ini juga akan dilengkapi dengan fasilitas cafe.

Surabaya

Sebagai kota terbesar kedua di Indonesia yang terus berkembang menjadi pusat industri dan perdagangan membuat para pengembang melirik Surabaya dengan membangun mal ataupun *trade centre*. Supermall Pakuwon Indah seluas 90 ribu m2 milik Pakuwon Group, dimungkinkan menjadi yang terbesar di Surabaya.

Tidak beda dengan Jakarta, pusat belanja berkonsep *trade center* (TC) juga sedang marak di Surabaya. Tercatat ada 3 proyek TC, dua di Surabaya Barat dan satu di pusat kota. Alasan pengembang membangun TC ini mudah saja, karena Surabaya belum mempunyai TC.

Pakuwon Trade Centre (PTC) direncanakan selesai pada tahun ini, sedangkan Sungkono Trade Centre (STC) dan Trade Centre Mall (TCM) direncanakan pada semester akhir tahun 2004.

Batam

Walau sudah memiliki sekitar 9 mal, pengembang tetap melirik Batam. Pusat perbelanjaan di Batam

di Daerah

yang dibangun pasca krisis yang sudah beroperasi adalah Mal Galeria Batam. Sementara yang terakhir dipasarkan adalah Batam Internasional Plaza (BIP) yang dikembangkan oleh PT Batam Indah Plaza, seluas 27 ribu m2.

Member Broker ERA Imperial, Alex Widjaja, yang berkiprah di Batam mengatakan persaingan pusat perbelanjaan di Batam sudah sangat sengit, sebab jumlah pusat belanja sudah tidak lagi sebanding dengan jumlah penduduk Batam. Akibatnya, tidak semua pusat-pusat perbelanjaan ramai, hanya yang sering membuat acara-acara menarik yang dipenuhi pengunjung.

Melihat hal itu, BIP kini rajin membuat berbagai program acara menarik. Dampaknya setelah dipasarkan selama dua bulan, 60% ruang BIP telah tersewa dan kebanyakan penyewanya adalah pengusaha lokal. Direncanakan BIP akan beroperasi pada bulan Oktober 2004 mendatang.

Bali

Saat ini ada empat proyek pusat perbelanjaan/perdagangan yang akan dan sedang dibangun di pulau Dewata Bali yaitu Garuda Wisnu Kencana (GWK), Kuta Galeria, Discovery Shopping Mall dan Bali Trade Centre. Walau jumlah wisatawan yang berkunjung ke Bali menurun drastis sejak tragedi bom Bali namun para pengembang yakin proyeknya akan diserap pasar.

Sumatra

Setelah ada Mal Ska dan Mal Pekanbaru, yang paling baru di Pekanbaru adalah Mal Ciputra Seraya (MCS) yang berdiri di atas lahan seluas 150.000 m2, hasil kerjasama antara Grup Ciputra dengan Grup Uniseraya. Yang disebut terakhir ini adalah salah satu grup usaha terkemuka di Riau dengan bisnis utama di bidang kehutanan dan perkebunan yang juga memiliki anak perusahaan yang di bidang properti.

Tidak beda dengan alasan pengembang yang lebih dulu membangun pusat perbelanjaan di Pekanbaru, alasan pengembang MCS juga karena kota Pekanbaru adalah kota yang konsisten membangun daerahnya. Pembangunannya bisa dibilang tidak terusik oleh krisis karena basis industrinya yang kokoh seperti pertambangan minyak, kehutanan dan perkebunan kelapa sawit.

Lebih dalam rangka menyambut penyelenggaraan PON XVI yang akan diadakan di Palembang, September 2004 nanti, demikianlah alasan utama masuknya tiga investor ke kota tersebut. Semuanya berkonsep multifungsi, selain pusat belanja dan hiburan, juga dilengkapi dengan fasilitas hotel. Semuanya berukuran di atas 30 ribu m3. Satu di antaranya berkonsep TC, yaitu Palembang Trade Centre. Rencananya Palembang Square akan diisi oleh *hypermarket* Carrefour, sementara itu Palembang Indah Mal akan diisi oleh *department store* Rimo.

Kota di Sumatera kedua yang juga 'menerima' banyak pusat perbelanjaan adalah Medan. Ada dua pusat perbelanjaan yang sedang dibangun di sini, yang semuanya ditujukan untuk masyarakat kelas menengah atas.

Marketing Associate Century 21 Ruby, Surya Leonardi, mengungkapkan bahwa sebenarnya penyewa kios di Medan sangat terbatas, sehingga kini sedang terjadi rebutan antar pusat perbelanjaan. Karena Sun Plaza masuk lebih dulu, berhasil meyedot penyewa lebih banyak, jadilah berefek negatif pada pemasaran Plaza Medan Fair. Lantaran itu pula Palm Plaza yang akan berdiri di Jl Katamso, diurungkan, dan lahannya diubah fungsinya menjadi hotel.

Kalimantan

Balikpapan dan Banjarmasin adalah kota di Kalimantan yang paling ba-

PUSAT BELANJA BARU DI KOTA-KOTA PULAU JAWA

NO	NAMA	PENGEMBANG	LOKASI	LUAS LAHAN (m2)	LUAS BANGUNAN (m2)	KETERANGAN	OPENING
1	Mal Lingkar Selatan	PT Anugrah Lingkar Selatan	Lingkar Selatan, Bandung		57,000		
2	Metro Trade center	PT.Metro Raya	Jl.Soekarno-Hatta,Bandung	40.000		ruko, mal	
3	Bandung Trade Center	Gapura Prima Group	terusan Pasteur, Bandung	14.000	30.000		awal.03
		Graha Mas Group					
4	Ci Walk	PT. Karya Abadi Simarga	Jl. Cihampelas, Bandung	35.000	45.000		teng.03
5	WTC Bandung		Jl. Cihampelas, Bandung				
6	Galaxy Mall 2	n.a	Galaxy, Surabaya		20,000		akh.03
7	Trade Center Mall	United Enggineers ASSA	JLRaya Ngagel,Surabaya		222.000		teng.04
8	Sungkono Trade Center	PT.Equator Paradise	Jl.HR.Mohammad, Surabaya			akh.04	
9	Pakuwon Trade Center &						
	Supermall Pakuwon Indah	PT. Pakuwon Permai	Pakuwon City, Surabaya	300.000			
10	Rita Supermal	PT Rita Ritelindo	Jl Letkol Sugiono, Tegal		40,000		akh.02
11	Pacific Mall	PT. Sri Tanaya Megaloma	Jl. Mayjend. Sutoyo, Tegal	15,000	53,000	mal, ruko	okt.03
12	Thamrin Superstore	PT Wijati Aji	Jl MH Thamrin, Semarang		25,000		
13	Mari Mal	n.a	Jl Solo, Yogyakarta	40,000	40,000	multi used complex	
14	Jogjatronik	PT. Kaidi Indojaya &					
		PT. Enviro TEC	Jl. Brig.Jend.Katamso,Yogya				
15	Solo Grand Mall	PT. Sarana Griya Prasana Bangun	Jl Slamet Riyadi, Solo	12.000	30,000	mal,hotel	mei.04
16	Atrium Solo Baru	PT. Pondok Solo Permai	Jl. Raya Solo Baru, Solo				

***Sumber** : Properti Indonesia*

nyak dibangun pusat perbelanjaan yaitu masing-masing 3 proyek. Sementara di Pontianak hanya satu proyek yaitu A. Yani Mega Mal yang dibangun PT. Santoso Mitra Kalindo.

Di Banjarmasin, PT Donindo Menara Utama (DMU) akan membangun tiga pusat perbelanjaan. Yang pertama adalah Plaza Metro City yang berada di tepi sungai. Karena itu, "kami juga menjual suasana sungainya," ujar Donny Witono, Direktur PT DMU.

Donny menjelaskan latar belakangnya membangun tiga pusat perbelanjaan karena Banjarmasin belum memiliki pusat perbelanjaan modern dan berkelas. Tidak heran, kalau banyak penduduk Banjarmasin "terpaksa" pergi ke Surabaya hanya untuk berbelanja. Selain PT DMU, PT Giri Jaladhi Warna juga sedang membangun Sentra Antasari. Proyek ini sebelumnya sempat dihentikan, tetapi dengan pergantian kepala daerah, pengembangnya kembali mendapat ijin untuk mengembangkan.

Kupang

Hanya ada satu pusat perbelanjaan yang dibangun di Kupang yaitu Flobamora Mall yang dibangun oleh PT. Flobamora Realty di atas lahan seluas 34.297 m2. Mal seluas 15,023 m2 dan terdiri dari tiga lantai ini juga dilengkapi dengan *mini theatre* dan arena permainan *Games Zone*.

Sulawesi

Ada dua pusat perbelanjaan yang dibangun pasca krisis di Makassar, yaitu Mal Panakukang, sudah beroperasi dan GTC Makassar yang dibangun oleh PT. Lippoland. Karena akan menjadi yang terbesar, ruang ritel di GTC sangat lengkap, mulai dari *open shop*, kios, ruko, sampai *hypermarket*.

Manado, ibukota Sulawesi Utara menempati posisi tertinggi di Indonesia untuk jumlah pusat perbelanjaan baru saat ini. Semua pengembang memilih lokasi Teluk Manado dan berencana untuk menjadi yang terbesar, dengan memadukan antara tempat belanja dan sarana rekreasi pantai. Sayangnya, sampai saat ini, baru satu, dua saja yang terlihat membangun, sisanya masih *anteng-anteng* saja. Menurut beberapa broker di Jakarta yang pernah ikut memasarkan ruang di sana, karena mereka sedang kesulitan mencari tenan utama. ■

PUSAT BELANJA BARU DI LUAR PULAU JAWA

NO	NAMA	PENGEMBANG	LOKASI	LUAS LAHAN (m2)	LUAS BANGUNAN (m2)	KETERANGAN	OPENING
1	Lampung Supermal	PT. Bina Lampung Mandiri	Jl Yos Sudarso, Lampung	20,000	26,000		akhir-02
2	Lampung City Square	PT. Indopro International Citra	Waihalim Permai, Lampung	40,000		ruko dan mal	
3	SKA Mall	PT. Citraciti Pacifik	Jl. Sukarno Hatta, Pekanbaru	24,000	70,000		mei-04
4	Mal Pekanbaru	PT. Bimasakti Pertiwi	Jl Jen Sudirman, Pekanbaru	15,000	60,000		nov.03
5	Mal Ciputra Seraya	Grup Ciputra dan Grup Uniseraya	Jl. Jend. Sudirman, Pekanbaru	15,000	40,000		jun.05
6	Riau Plaza	PT. Asricitra Riau Properindo	J. Riau, Pekanbaru	15,000	25,437	ruko, supermarket, amusement cnter	
7	Plaza Dumai	PT. Awal Riau Perkasa Dumai	Dumai, Riau	16,000		mal, hotel	
8	Balikpapan Plaza 2	n.a	Balikpapan		20,000		
9	Mal Fantasy	PT Duta Pertiwi	Balikpapan Baru		11,000		mei.03
10	Plaza Muara Rapak	PT Hasta Kreasimandiri	Balikpapan	15,000	32,000		
11	Mal Galeria Batam	Harry Darmawan Corporation	Jl Raya Sukamto, Batam		20,000		
12	Batam Internasional Plaza	PT.Batam Indah Plaza	Jl.Yos Sudarso, Batam	12.000	27.000		
13	Mal Diamond	Grup Diamond	Batam		40,000		
14	Mega Mal Batam	PT Federal Investindo	Batam Center	20,000	52,000	Matahari dept store & supermarket	
15	Menara Grand Mall	PT Donindo Menara Utama	Jl. P Samudera, Banjarmasin	8,363	19,510	supermarket, toko buku	2005
16	Plaza Metro City	PT Donindo Menara Utama	Jl.Ujung Murung, Banjarmasin	1,700	6,400	supermarket, toko buku	2004
17	Donindo Square	PT Donindo Menara Utama	Banjarmasin	50.000	30,000	mal,ruko	
18	Sentra Antasari	PT. Giri Jaladhi Warna	Banjarmasin		15,000		
19	Flobamora Mall	PT.Flobamora Realty	Jl. Lalamentik, Kupang-NTT	34.297		mal, ruko	
20	A.Yani mega Mal	PT.Santoso Mitra Kalindo	Jl.A.Yani, Pontianak		59.580	mal, ruko	lang.04
21	Mal Panakkukang	PT Kumiaphileo Selaras	Panakukang Mas,Makassar	35,000	38,000		juli-02
22	GTC Makassar	PT. Lippoland	Tanjung Bunga, Makassar	130,000	300,000	trade cente, ruko	sep.03
23	Discovery Shopping Mall	PT.Bali Unicorn	Jl. Kartika Plaza,Kuta-Bali	35.638	26,413	ruko, mal	2005
24	Kuta Galeria	PT. Kuta Galeria Gemilang	Jl. Patih Jelantik, Bali	36000			maret 03
25	Garuda Wisnu Kencana	PT. Marga Giri Kencana	Jimbaran, Bali	250000		shooping centre, ruko, hotel, rumah	2005
26	Bali Trade Centre	PT. Metafora	Denpasar				
27	Sun Plaza	PT.Manunggal Wiratama	Jl.H.Zainul Arifi, Medan	30.000			akh.03
28	Plaza Medan Fair	PT. Anugrah	Jl. Gatot Subroto, Medan				
29	Palembang Trade Center	PT. Pandawalima Halimbersama	Jl Raya Sukamto, Palembang	210,000		hotel,mal,ruko,apartemen	
30	Palembang Square	PT. Bayu Jaya Lestari Sukses	Palembang	90,000	40,000		
31	Palembang Indah Mal	PT. Musi Lestari Indo Makmur	Jl. Letkol Iskandar, Palembang	40,000	34,000		
32	ITC Marina Plaza	PT. Multicipta Perkasa Nusantara	Jl. Piere Tendean Boulevard, Manado	90000		ruko,mal, hotel	
33	Marina Blue Banter	PT. Papetra	Jl. Piere Tendean Boulevard, Manado	100000		kios pantai, dermaga	
34	Mega Mas	PT. Megasurya Nusalestari	Jl. Piere Tendean Boulevard, Manado	300000		ruko, mal, trade centre, hotel,	2006
35	Manado Trade Centre	PT. Gerbang Nusa Perkasa	Jl. Piere Tendean Boulevard, Manado	100000		hypermarket, trade centre	Apr.04
						ruko, marina, driving ranch	
36	Boulevard Square	PT. Sulenco Boulevard Indah	Jl. Wolter Monginsidi, Manado	100000		ruko, mal, hotel, apartemen	
37	Bahu	PT. Bahu Cipta Pertiwi	Jl. Wolter Monginsidi, Manado	100000		ruko, mal, hotel, kios pantai	
38	Manado Square	PT. Pelindo Perkasa Property	Jl. Wolter Monginsidi, Manado	150000		mal, hotel, apartemen	2005

Sumber : Properti Indonesia